



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

Traumhaftes Einfamilienhaus in exklusiver Lage von Bad Iburg

[telscher-immobilien.de](https://www.telscher-immobilien.de)

Matthias Telscher | Immobilienmakler | Schlosswall 28 | 49080 Osnabrück
Telefon 0541.8 42 19 | info@telscher-immobilien.de | www.telscher-immobilien.de

Wohnfläche:	<i>ca. 267 m²</i>
Grundstück:	<i>1.014 m² Erbpachtgrundstück und 124 m² Eigentumsgrundstück</i>
Heizung:	<i>Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Haus</i>
Baujahr:	<i>1972, im Jahr 2023 und 2024 Komplettsanierung zum KFW 70 Haus</i>
Fenster:	<i>Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, elektrische Raffstores vor den Fenstern</i>
Garage:	<i>Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor direkt neben dem Haus</i>
Extras:	<i>Hochwertige Einbauküche, Photovoltaikanlage 24,8 KW mit 11,52 KW Speicher, Videoanlage für Haustür und Garten, diverse Einbauschränke</i>
Energieausweis:	<i>ist beantragt</i>
Kaufpreis:	1.250.000,- €
Übergabe:	<i>nach Absprache</i>

Lage:

Die Ihnen angebotene Immobilie liegt in einer beliebten Toplage von Bad Iburg. Kindergarten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt von Bad Iburg befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das ca. 800 m entfernte Naturschutzgebiet Freeden, lädt zu schönen Spaziergängen ein. Die Umgebung bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität

Grundstück:

Das insgesamt 1.138 m² große Grundstück ist aufgeteilt in 1.014 m² Erbpacht und 124 m² Eigentumsgrundstück. Eine nach Süd/West ausgerichtete großzügige Terrasse mit einem traumhaften Blick ins Grüne lädt zum Verweilen und entspannen ein. Der gesamte Garten und die Terrasse wurden neu gestaltet und angelegt. Das nicht einsehbare Grundstück bietet die nötige Privatsphäre.

Objekt:

Das im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtete Haus wurde in den Jahren 2023 und 2024 komplett mit allen energetischen Möglichkeiten kernsaniert und zu einem KFW 70 Haus umgebaut. Das Dach wurde neu eingedeckt und gedämmt und mit einer 24,8 KW Photovoltaikanlage mit einem 11,52 KW Speicher versehen. An den Außenwänden wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Eine neue Luftwärmepumpe in Verbindung mit der neu verlegten Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für eine angenehme Wärme. Es wurden ausschließlich hochwertigste Materialien, wie Parkett Boden in den Wohn- und Schlafbereichen, sowie fugenloser Beton Design Boden bei den Treppen und allen Bädern verwendet. Ein echtes Highlight ist die freistehende Badewanne und der maßgefertigte Waschtisch im puristischen Design vom italienischen Hersteller Vallone im Elternbad. Ergänzt wird der Elterntrakt mit einem großzügigen Ankleide- und Schlafbereich. Eine exklusive Einbauküche mit modernsten Elektrogeräten rundet dieses Angebot ab. Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser Traumimmobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Die Käufer-Provision beträgt 2,98% vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Exposé stammen vom Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen.













